

NASKAH PUBLIKASI

**SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
(Studi Kasus Putusan PN Surakarta No. 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)**



Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan
Syarat-syarat Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh:

YUSUF DARMAWAN
C 100 120 224

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2016**

HALAMAN PERSETUJUAN

SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) (Studi Kasus Putusan PN Surakarta No. 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)

PUBLIKASI ILMIAH

Yang ditulis oleh:

YUSUF DARMAWAN
C100120224

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Pembimbing

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Shalman Al Farizy', with a stylized flourish at the end.

Shalman Al Farizy, SH., M,Kn.

HALAMAN PENGESAHAN

**SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
(Studi Kasus Putusan PN Surakarta No. 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)**

Yang ditulis oleh:

YUSUF DARMAWAN
C 100 120 224

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada tanggal 12 Agustus 2016

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

Ketua : Shalman Alfarizy, S.E., S.H., M.kn

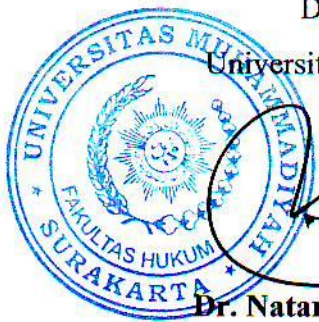
Sekretaris : Darsono, S.H., M.H

Anggota : Nuswardhani, S.H., S.U

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam makalah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 12 Agustus 2016

Penulis



YUSUF DARMAWAN
C100120224

**SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
(Studi Kasus Putusan PN Surakarta No. 02/Pdt.G/2012/PN.Ska)**

Yusuf Darmawan
C 100 120 224
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
yusufdarmawan79@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis status hukum Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara No. 102/Pdt.G/2012/PN.Ska dan penyelesaiannya agar mempunyai kekuatan hukum. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif. Penelitian dilaksanakan di Pengadilan Negeri Surakarta. Sumber data menggunakan data sekunder. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum adat masih diakui eksistensinya yaitu dilakukan secara terang dan tunai. Dalam kasus gugatan perdata pada Perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.Ska, para penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya sehingga gugatannya akan ditolak. Jual beli tanah yang tidak dilaksanakan di hadapan PPAT (di bawah tangan) dapat diselesaikan dan memiliki kekuatan hukum jika masing-masing pihak masih memiliki itikad baik dengan mengakui adanya transaksi jual beli tersebut, jika sudah terjadi sengketa, maka penyelesaiannya harus melalui jalur pengadilan.

Kata Kunci: *Status Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan, Penyelesaian Berkekuatan Hukum*

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the legal status of the Sale and Purchase of land in which no Act of Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)), particularly in Case No. 102 / Pdt.G / 2012 / PN.Ska and solutions in order to have legal force. This research includes normative legal research. Research conducted at the District Court of Surakarta. Source data using secondary data. Data were analyzed using qualitative analysis. The results showed that: Buying and selling is not conducted in the presence of PPAT, to the extent not contrary to customary law is still recognized its existence is done in light and cash. In the case of a civil action in Case No. 02 / Pdt.G / 2012 / PN.Ska, the claimant fails to prove their arguments that the lawsuit will be rejected. Buying and selling land that is not carried out in the presence of PPAT (underhand) can be resolved and have the force of law if each side still have good faith by acknowledging the existence of the sale and purchase transactions. Each party is aware of their rights and obligations so that the seller voluntarily gave back the name to the name of the buyer, if it happens dispute, then penyelesaiannya must go through the courts.

Keywords: *Legal Status of the Sale and Purchase Land in Under Arm, Resolution of Power Law*

PENDAHULUAN

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.¹ Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawahtangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 6 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.”

Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak

¹ Boedi Harsono, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria : Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan. Hal 27

tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.²

Perjanjian jual beli harus dilaksanakan di hadapan PPAT agar dapat dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) untuk kemudian dibuatkan akta jual beli (AJB). Fakta dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kwitansi.

Sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang disidangkan di PN Surakarta dalam perkara nomor: 02/Pdt.G/2012/PN.Ska. Pokok perkara bermula dari terjadinya jual beli hak atas tanah antara Ny. Wignjomartono yang menjual tanahnya kepada Soemarjo. Transaksi jual beli tanah saat itu baru dilakukan di bawah tangan tanpa di hadapan PPAT. Transaksi hanya dibuktikan dengan kuitansi jual beli dan perjanjian jual beli disaksikan oleh beberapa orang saksi dan pejabat Kelurahan Mangkubumen Solo.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tersebut terbukti menjadi masalah di kemudian hari. Ahli waris Ny. Wignjomartono menurut pihak Penggugat mengingkari adanya jual beli tersebut, sehingga ahli waris Bapak Soemarjo tidak bisa melakukan pendaftaran hak atas tanah dan balik nama hak atas tanah yang telah dibeli tersebut.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penyelesaian hukum permasalahan jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan

² Ardian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 47

yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan pembeli untuk dapat memperoleh haknya. Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi Kasus Putusan PN Surakarta No. 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)

Permasalahan yang akan diteliti oleh penulis, yaitu: *Pertama*, bagaimanakah status hukum Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara No. 102/Pdt.G/2012/PN.Ska?; *Kedua*, bagaimanakah penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum?

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis status hukum Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam Perkara No. 102/Pdt.G/2012/PN.Ska dan untuk menganalisis penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, yaitu mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku di dalam masyarakat.³ Penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Surakarta. Sumber data menggunakan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi

³ Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudj. 2014. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, Hal. 8

kepuustakaan. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Status Hukum Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perkara No. 02/Pdt.G/2012/ PN.Ska

Jual-beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat, ebagaimana yang terjadi dalam kasus di wilayah Pengadilan Negeri Surakarta dalam perkara No. 102/Pdt.G/2012/PN.Ska. Berdasarkan atas hasil putusan pada perkara tersebut telah didasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Dasar hukumnya adalah Pasal 184 HIR/Pasal 195 RBg bahwa: “Dalam keputusan hakim harus dicantumkan ringkasan yang jelas dari tuntutan dan jawaban serta dari alasan keputusan itu; begitu juga, harus dicantumkan keterangan tersebut pada Pasal 7 ayat (14) “Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan Mengadili di Indonesia”, keputusan pengadilan negeri tentang pokok perkara dan besarnya biaya, serta pemberitahuan tentang hadir tidaknya kedua belah pihak itu pada waktu dijatuhkan putusan itu”.

Putusan hakim dalam perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.Ska didasarkan dari hasil kesimpulan pembuktian oleh Majelis Hakim yang menerangkan bahwa: (1) Bukti-bukti berupa kwitansi yang dapat merupakan bukti adanya pembayaran sejumlah uang dari Soemarjo dan Soeroto; Tetapi bukti surat tersebut masih merupakan bukti pendahuluan, yang masih harus diperkuat dengan bukti-bukti lainnya; Apalagi isi dan cap jempol/tanda tangan dalam kwitansi bukti P-15 dan

P-16 telah disangkal kebenarannya oleh Tergugat Tergugat; (2) Bukti bukti P-15 dan P-16 pembubuhan cap jempol oleh Nj. Wignjomartono tidak diwarmerking oleh pejabat yang berwenang, padahal ia tahu aturan warmerking tentang pembubuhan cap jempol sebagaimana dilakukan pada bukti P- 17; Maka Majelis Hakim meragukan validitas bukti P-15 dan P-16 tersebut; (3) Bukti P-25 bersesuaian dengan bukti T-1 berupa SHM No. 148, ternyata tanah sengketa sejak tahun 1964 merupakan harta milik bersama, yaitu atas nama: Nj. Wignjomartono alias Sadjijem, Moeljadi, Nj. Soerahmi, Nj. Rahminah, Soenjoto, Nj. Darminah, Darmanto, dan Nn. Soetrinah; Karena pada tahun 1967 dan 1968, tanah sengketa a quo merupakan harta bersama, maka seharusnya jual beli aquo mengikutsertakan pihak lainnya: Moeljadi, Nj. Soerahmi, Nj. Rahminah, Soenjoto, Nj. Darminah, Darmanto, dan Nn. Soetrinah, sebagai pihak penjual; Karena tidak melibatkan pihak lainnya, maka transaksi jual beli a quo adalah cacat yuridis; (4) Transaksi jual beli a quo tidak diketahui oleh kepala desa, karenanya dilihat dari hukum adat, jual beli aquo tidak memenuhi syarat “terang, sebagaimana jual beli dalam masyarakat hukum adat; (5) Para saksi tidak mengetahui secara langsung adanya jual beli tanah obyek sengketa 1 antara Bu Wignjomartono dengan Soemarjo maupun jual beli obyek sengketa 2 antara Bu Wignjomartono dengan Soeroto; (6) Bukti bertanda P – 22 sampai dengan P – 24 berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Kantor Pelayanan Pajak untuk pembayaran PBB tahun 2010, 2011, dan 2012 ; Bukti-bukti ini bukanlah bukti kepemilikan atas tanah, melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, dan pembayar pajak

tidaklah mesti sebagai pemilik tanah (vide Putusan Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1960 tanggal 3-2-1960);

Atas kesimpulan tersebut Majelis Hakim menyatakan: (1) Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang adanya transaksi jual beli atas obyek sengketa yang dilakukan B. Wignjomartono (orang tua dan/atau nenek Para Tergugat) dengan Soemarjo (suami, orang tua dan/atau kakek Penggugat I s/d X) dan Soeroto (Penggugat XI), sehingga petitum gugatan Para Penggugat ke 4, 5 dan 6 tidak beralasan menurut hukum dan seharusnya untuk dinyatakan ditolak; (2) Karena petitum ke 4, 5, dan 6 ditolak, maka petitum selebihnya yang semuanya itu berpangkal pada petitum ke 4, 5, dan 6, dengan sendirinya menurut hukum harus ditolak; Dengan demikian gugatan para Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tidak di hadapan PPAT) tidak diakui keberadaannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa "Setiap jual beli atas tanah harus dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, dan peralihan Hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT".

Meskipun peraturan menyatakan demikian, namun masih ada toleransi terhadap keadaan-keadaan tertentu atau hal-hal tertentu, maka jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum adat dan sesuai dengan hukum adat masih diakui eksistensinya. Seperti diketahui, menurut

hukum adat jual beli atas tanah adalah sah jika dilakukan secara terang dan tunai. Secara terang artinya harus dilakukan dihadapan atau diketahui oleh pemerintah atau kepala desa setempat (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 551 K/Pdt/2011 tanggal 23 Desember 2011).

Merujuk pada contoh kasus di atas dapat dinyatakan bahwa status hukum Jual Beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah lemah. Hal ini karena tidak ada bukti otentik yang membuktikan telah terjadi transaksi yang sah antara penjual dan pembeli, sehingga pembeli mengalami kesulitan saat hendak didaftarkan atau dibalik nama di kantor pertanahan.

Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan bapak Masruri yang mengatakan bahwa "Sahnya jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah, tapi perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan, pada kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan atau balik nama."⁴

Sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Sedangkan menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: "Sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu: (a) Adanya mereka yang

⁴ Masruri, Kasubsi PPAT pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, Senin, 30 Mei 2016 Jam 12.30 WIB

mengikatkan dirinya; (b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (c) Suatu hal tertentu; (d) Suatu sebab yang halal.

Merujuk pada Pasal 1457 tersebut di atas dapat dinyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essentiali) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensual jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi “Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.” Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “Obligatoir” saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diberikannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).⁵

Hal ini berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan

⁵ R. Subekti, 1988, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, hal. 80

merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu:⁶ (1) Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan (2) Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum; (3) Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Masruri, proses balik nama tidak dapat dilaksanakan, pada kantor pertanahan, jika pengalihan hanya dilakukan secara dibawah tangan, karena menurut beliau, belum mempunyai kekuatan hukum yang pasti.⁷ Jual beli tanah yang hanya ditulis dalam kuitansi tidak memiliki dasar hukum kuat sebagai bukti telah terjadi transaksi.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kekuatan pembuktian suatu akta harus memenuhi tiga unsur yakni, kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiel. Yang dimaksud dengan ketentuan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu surat (akta) yang tampak dianggap mempunyai kekuatan, sepanjang tidak terbukti sebaliknya. Disini dapat diketahui bahwa kekuatannya dilihat dari bentuk akta luarnya saja, dan tidak dilihat keseluruhan akta itu, apabila hal ini kita kaitkan dengan alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan yakni berupa

⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 317

⁷ Masruri, Kasubi PPAT pada Kantor Pertanahan Kota Surakarta, *Wawancara Pribadi*, Surakarta, Senin, 30 Mei 2016 Jam 12.30 WIB

perjanjian pengikatan jual beli maka jelas di dalam perjanjian tersebut, para pihak telah saling membubuhkan tanda tangan pada akhir perjanjian dan paraf pada setiap lembar perjanjian, artinya syarat pembuktian “lahir” suatu akta cukup terpenuhi.⁸

Seperti dalam kasus gugatan perdata pada Perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.Ska, Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat patut ditolak. Berdasarkan hal tersebut, maka Majelis Hakim dalam putusannya: menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya. Hal ini berarti hubungan hukum transaksi jual beli berupa tanah seluas $\pm 185 \text{ M}^2$ (vide : ukuran : 10 M x 18.5 M) yang merupakan bagian dari Tanah Sertifikat Hak Milik No. 148 (asal dari Persil No.399) seluas $\pm 1.331 \text{ M}^2$, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta antara mendiang Bapak Soemarjo atau disebut juga Soemaryo sebagai Pembeli, dengan mendiang Nj. Wignjomartono Alias Sadjjem sebagai penjual adalah tidak sah dan tidak berdasar hukum.

Pertimbangan hakim untuk menolak gugatan penggugat didasarkan pada fakta persidangan yang membuktikan bahwa perjanjian jual beli tanah antara Penjual dengan Pembeli dilakukan di bawah tangan. Artinya Penggugat ataupun pihak Pembeli dalam hal ini tidak beritikad baik, yaitu jual beli dilakukan secara sembunyi-sembunyi/di bawah tangan.

⁸ Sudikno Mertokusumo, 1977, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hal.107.

Surat atau akta di bawah tangan dapat menjadi bukti pada saat terjadi sengketa di Pengadilan apabila dalam proses pembuktiaanya harus dilakukan dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dipercaya dari sekurang-kurangnya dua (2) orang saksi. Sehingga fungsi pembuktian akta di bawah tangan menjadi kuat dan sempurna sebagai alat bukti dipersidangan yang menyerupai kekuatan pembuktian akta otentik. Dalam kasus ini, Penggugat telah mengajukan 3 orang saksi namun mereka tidak mengetahui secara langsung mengenai jual beli tersebut.

Menurut PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi/di bawah tangan). Akta jual beli ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi perpindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Penyelesaian yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli, Agar Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Dapat Mempunyai Kekuatan Hukum

Jual beli tanah yang tidak dilaksanakan di hadapan PPAT (di bawah tangan) dapat diselesaikan dan memiliki kekuatan hukum jika masing-masing pihak masih memiliki itikad baik dengan mengakui adanya transaksi jual beli tersebut. Masing-masing pihak menyadari hak dan kewajibannya sehingga penjual dengan sukarela menyerahkan proses balik nama ke atas nama pembeli.

Menurut peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, sebagai bukti telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah. Agar terhindar dari sengketa sebaiknya jual beli tanah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dan jangan melakukan jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT, apalagi hanya bukti berupa kwitansi dan surat pernyataan perjanjian jual beli dilakukan secara di bawah tangan saja.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pejabat Pertanahan Kota Surakarta menyatakan, bahwa Kantor Pertanahan hanya akan mengakui pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah dan data yang ada pada Kantor Pertanahan. Sebab banyak kasus sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kota Surakarta disebabkan oleh tidak dilakukannya pengalihan hak atas tanah dihadapan atau dengan akta PPAT, terutama banyak terjadi dalam kasus tanah yang belum bersertifikat, misalnya tanah Bekas Hak Milik Adat. Namun jika sudah terjadi sengketa, maka penyelesaiannya harus melalui jalur pengadilan.

PENUTUP

Kesimpulan

Pertama, jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan (tidak di hadapan PPAT) tidak diakui keberadaannya. Jual beli yang tidak dilakukan di hadapan PPAT, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum adat masih diakui eksistensinya yaitu dilakukan secara terang dan tunai. Dalam kasus gugatan perdata pada Perkara No. 02/Pdt.G/2012/PN.Ska, para penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya sehingga gugatannya akan ditolak. Hal ini berarti hubungan hukum transaksi jual beli berupa tanah seluas $\pm 185 \text{ M}^2$ dan tanah

seluas $\pm 37 \text{ M}^2$ yang merupakan bagian dari Tanah Sertifikat Hak Milik No. 148 seluas $\pm 1.331 \text{ M}^2$, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta antara mendiang Bapak Soemarjo dan Soeroto sebagai Pembeli dengan mendiang Nj. Wignjomartono sebagai penjual adalah tidak sah dan tidak berdasar hukum. Perjanjian jual beli tanah antara Penjual dengan Pembeli dilakukan di bawah tangan.

Kedua, jual beli tanah yang tidak dilaksanakan di hadapan PPAT (di bawah tangan) dapat diselesaikan dan memiliki kekuatan hukum jika masing-masing pihak masih memiliki itikad baik dengan mengakui adanya transaksi jual beli tersebut. Masing-masing pihak menyadari hak dan kewajibannya sehingga penjual dengan sukarela menyerahkan proses balik nama ke atas nama pembeli. Namun jika sudah terjadi sengketa, maka penyelesaiannya harus melalui jalur pengadilan.

Saran

Pertama, saran bagi masyarakat: pelaksanaan jual beli tanah sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT sehingga aspek kepastian hukum bagi pembeli lebih terjamin. Masyarakat sebaiknya menanyakan kepada PPAT tentang prosedur pembuatan akta yang benar dan berkas yang harus disiapkan sehingga terhindar dari permasalahan.

Kedua, saran bagi pemerintah: hendaknya sering mengadakan penyuluhan hukum mengenai peraturan yang berlaku bagi kepentingan masyarakat banyak, khususnya yang berkaitan dengan jual beli tanah. Pihak Kantor Pertanahan dapat menyediakan petugas yang dapat memberikan informasi yang sebanyak-banyaknya kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi. 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria : Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan
- Mertokusumo, Sudikno. 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Perangin-Angin, Effendi. 1997, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers,
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudj. 2014. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada
- Subekti, R. 2001, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 18. Jakarta: Internasa,
- Sutedi, Ardian. 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Wibawanti, Erna Sri dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty,

Peraturan Perundangan:

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tanggal 05 Maret 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)